



**Gemeinde Biberach**  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

---

# **Einbeziehungssatzung**

## **„Ehemaliges Gasthaus Blume“ –**

# **Satzung der Gemeinde Biberach zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prinzbach**

Biberach, .....

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biberach am 24.01.2022 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

**2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**§ 1 Einbeziehung**

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prinzbach werden folgende Außenbereichsgrundstücke einbezogen:

- Flurstück Nr. 16/10 (Teil)
- Flurstücke Nr. 16/13 – 16/15.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im Lageplan vom 24.01.2022 (Anlage 3) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 **Bestandteile**

1. Die Bestandteile dieser Einbeziehungssatzung sind:
  - a) Lageplan, Maßstab 1:500, Anlage 3  
in der Fassung vom 24.01.2022
  - b) Eingriffs-Ausgleichsbewertung mit Bestandsplan, Anlage 4 (Anlagen 4.1 und 4.2)  
in der Fassung vom 12.10.2021 / 10/2021
  - c) Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Anlage 5  
in der Fassung vom 29.07.2021
  
2. Beigefügt sind:
  - a) Begründung, Anlage 2  
in der Fassung vom 24.01.2022
  - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1  
in der Fassung vom 24.01.2022

### § 4 **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. **Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Firsthöhe (=Gebäudehöhe) der Hauptgebäude, gemessen an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, wird auf maximal 264,50 m+NN begrenzt. Dieses Maximalmaß ist im Lageplan unter Anlage 3 eingetragen.

## 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Hauptgebäude auf Flurstück Nr. 16/13 ist westlich der im Lageplan unter Anlage 3 festgesetzten Baugrenze zu errichten.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder für Garagen, Carports und Stellplätze.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Beleuchtung.** Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

**Belagsflächen.** Stellplätze und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  nicht überschreiten.

**Bauzeitenbeschränkung.** Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Pflanzgebot.** Pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum, sowie je einen Strauch zu pflanzen. Ein Baum kann durch zwei Sträucher ersetzt werden. Es sind Arten der Pflanzliste in Anhang 6 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Anlage 4.1 dieser Satzung) zu verwenden.

### **Gehölzpflanzungen und Ansaaten**

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 6 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Anlage 4.1 dieser Satzung) gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m<sup>3</sup>, Mindestmaß der Öffnung: 8 m<sup>2</sup>, Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen.  
Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.
- c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 (Obstbäume 10 - 20 cm) zu pflanzen.
- d) Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

### **6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

### **7. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 4 Ziffern 4 bis 6 und § 5 Ziffer 1 innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Pflanzung von 14 Bäumen auf Flst. Nr. 100 gemäß Ziffer 4.3.1 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung unter Anlage 4.1 – 6.451 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

## § 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

### 1. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

**Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**Stützmauern.** Stützmauern sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 1,50 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden.

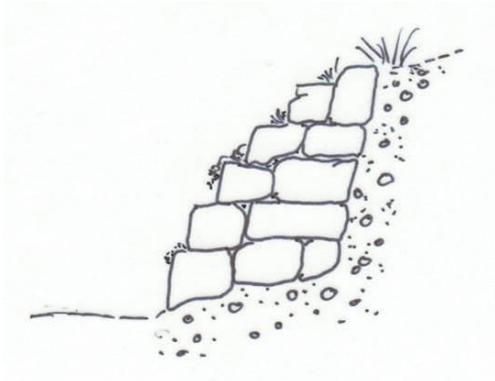


Abb. Prinzipialskizze Trockenmauer (Schnitt)

---

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer in § 4 dieser Satzung festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

**Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Ehemaliges Gasthaus Blume“**

Die Einbeziehungssatzung „Ehemaliges Gasthaus Blume“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Biberach, den .....

.....  
Daniela Paletta, Bürgermeisterin

Aufgestellt: Lahr, 12.01.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin